PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AUTOMNE 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2006 en un coup d'oeil

- ***Les marchés de l'habitation de Victoria demeurent animés***
- ***Marché de l'existant : les ventes se stabilisent, mais la hausse des prix se modère***
- ***La construction de logements demeure très vigoureuse***
- ***Marché locatif : le taux d'inoccupation restera bas***
- ***Marché du neuf : la hausse des prix se poursuit***
- ***Les terrains sur la rive ouest : ventes et prix en hausse***

SOMMAIRE

Marché de la revente.....1
Ralentissement de la croissance des prix; légère baisse des ventes in 2006

Marché du neuf.....3
Construction résidentielle : vigoureuse en 2005-2006

Offre de terrains.....5
L'offre grossit

Marché locatif.....5
Légère hausse du taux d'inoccupation

Survol de l'économie ...6
La croissance se poursuit

Faits saillants du marché de la rénovation.....7
Marché de la rénovation animé

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

MARCHÉ DE LA REVENTE

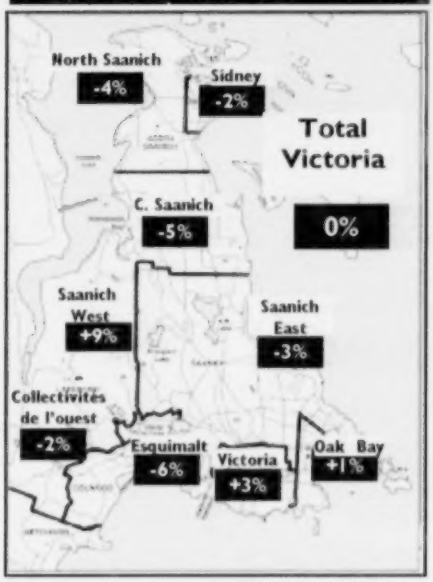
Hausses de prix plus modérées

Les prix S.I.A.[1] moyens continueront à augmenter l'an prochain, à Victoria, mais moins rapidement qu'au cours de la période 2003-2005. En 2006, le prix moyen des maisons individuelles atteindra 467 000 $, celui des logements en rangée, 342 000 $, et celui des appartements en copropriété, 242 000 $.

Les ventes de logements demeureront vigoureuses en 2006, le rythme frénétique de l'année en cours se modérant quelque peu. En 2005, la croissance des ventes d'appartements en copropriété est plus forte que l'augmentation prévue de l'ensemble des ventes.

Suite à la page 2

Ventes par sous-marché
Var. en % entre 2004 et 2005
(de janvier à septembre)



[1] Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente... suite de la page 1
Selon les prévisions, les ventes de maisons individuelles passeront de 4 300 cette année à 4 220 en 2006, en baisse par rapport aux années 2002 à 2005. Témoignant d'une hausse de la demande de logements abordables, les ventes d'appartements en copropriété et de maisons en rangée devraient grimper respectivement à 2 390 et à 775 en 2005, puis accuser un léger recul en 2006.

Aux trois trimestres de 2005, les ventes de maisons individuelles sont demeurées stables d'une année sur l'autre dans l'agglomération de Victoria. La ville de Victoria proprement dite, Oak Bay, Saanich West et certaines zones de la rive ouest, notamment Langford, Sooke et les Highlands, comptent parmi les marchés plus animés en 2005 qu'en 2004. Une bonne sélection de logements de prix moyens ou peu élevés, ainsi que des commodités et services culturels, récréatifs et autres bien établis ou émergents, font monter les ventes dans ces marchés (voir la carte à la page 1).

Les ventes d'habitations devraient diminuer de 1,9 % l'an prochain, mais les ventes de logements croîtront à nouveau en 2006 sur la rive ouest. Les quartiers établis ces dernières années (Bear Mountain, Sun Rivers, Royal Bay) continueront de se développer et d'attirer des acheteurs de logements neufs et existants.

Le prix moyen des maisons individuelles augmentera de 18,6 % en 2005 et de 2,0 % en 2006, la demande diminuant légèrement, mais demeurant néanmoins robuste. Cette année, la vigueur de la demande dans tous les segments de marché et l'insuffisance de l'offre se traduisent par une progression des prix.

Les prix continuent de suivre la tendance ascendante amorcée au début de 2001, la demande de logements ayant alors commencé à s'emballer. Cet automne, on prévoit qu'un nombre supérieur d'inscriptions feront leur apparition sur le marché, ce qui devrait atténuer la pénurie d'offre et, du même coup, les pressions à la hausse s'exerçant sur les prix.

En septembre, le nombre des inscriptions de maisons individuelles était inférieur de 6 % à un an plus tôt, d'où une pression à la hausse sur les prix. Grâce aux bas taux d'intérêt et la forte croissance de l'emploi, la demande de logements reste vive et le marché continue d'être favorable aux vendeurs.

Selon les données des trois premiers trimestres de l'année, l'exceptionnel rapport ventes-inscriptions courantes de maisons individuelles observé au printemps (71 % en mai) s'est replié depuis à hauteur de 40 %. Il faut compter en moyenne 38 jours entre l'inscription et la vente de maisons individuelles, soit le même nombre de jours que l'an dernier. Depuis janvier, le prix moyen des logements est en hausse de 21 %. Ces chiffres indiquent que le marché des maisons individuelles continue d'être favorable aux vendeurs, et on ne prévoit pas qu'il retrouvera son équilibre avant le milieu de 2006.

Ventes S.I.A.® selon le marché

3e trimestre 2005, agglomération de Victoria

	Prix moyen	Durée d'inscription moyenne	Taille moyenne en pi2
Ville de Victoria	448 819 $	31	1 394
Oak Bay	663 931 $	33	2 526
Esquimalt	388 241 $	35	2 070
Saanich East	514 760 $	26	2 297
Saanich West	415 974 $	24	2 029
Central Saanich	548 785 $	37	2 551
North Saanich	816 557 $	64	3 031
Sidney	419 797 $	32	1 885
West Shore	404 719 $	37	2 094

Source : chambre immobilière de Victoria, SCHL Victoria

LES MAISONS D'ESQUIMALT SONT LES PLUS ABORDABLES DE LA RÉGION

Au troisième trimestre de 2005, Esquimalt a encore été le marché le moins cher de l'agglomération de Victoria, le prix moyen des habitations s'y chiffrant à 388 241 $.

Saanich West, Sidney et la rive ouest étaient en outre moins cher que d'autres zones, leur prix moyen étant inférieur à 420 000 $. Le seul autre marché affichant un prix moyen inférieur à 500 000 $ était celui de la ville de Victoria.

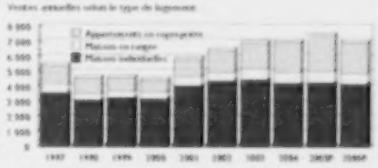
Oak Bay et North Saanich ont continué de dominer le marché haute gamme, le prix moyen y atteignant respectivement 663 931 $ et 816 557 $. À Saanich East et à Central Saanich, le prix moyen a dépassé 500 000 $.

LES MARCHÉS DE COPROPRIÉTÉS S'ANIMENT

Dans la région de Victoria, les ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété progresseront plus rapidement que celles des maisons individuelles en 2005 et en 2006. Ces deux segments sont eux aussi favorables aux vendeurs, et leurs prix montent en flèche.

Ventes S.I.A.®

AGGLOMÉRATION DE VICTORIA



Sources : chambre immobilière de Victoria, SCHL Victoria

Le prix moyen des maisons en rangée devrait frôler les 350 000 $ l'an prochain. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, après avoir favorisé les acheteurs pendant quatre ans. De janvier à septembre, les ventes de maisons en rangée ont augmenté de 14 %, les inscriptions courantes ont baissé de 3 % et le prix moyen a grimpé de 13 % par rapport à la période correspondante en 2004. Comme la demande est en hausse et l'offre insuffisante, des pressions à la hausse s'exercent sur les prix.

En 2005 et en 2006, les prix des appartements en copropriété se rapprochent de la barre des 250 000 $, notamment à cause du grand volume de préventes. Certains indicateurs confirment que ce marché était vendeur de janvier à septembre 2005 : les ventes ont augmenté de 29 %, les inscriptions courantes de 26 % et le prix moyen de 21 % par rapport à la période correspondante en 2004. ❖

Perspectives du marché de l'habitation, Victoria, est publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne. **Pour vous abonner** ou pour commander un exemplaire, communiquer avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon de la SCHL.
Tél. : 604-737-4088.

Also available in English
Code du produit : 7528FE

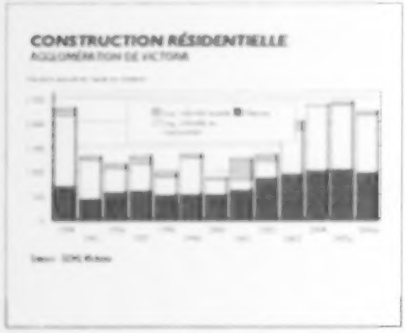
MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier d'habitations stables

Cette année, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera les bons résultats de 2004, avant de régresser légèrement en 2006. Le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété continueront de dominer les marchés du neuf de Victoria, comme ils le font depuis 2002.

Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur continueront de jouer un rôle important sur le marché du neuf tout au long de 2006, car l'avoir propre accumulé dans leur habitation actuelle augmentera encore davantage sous l'effet de la vitalité dont fait preuve le marché de la revente. Les investisseurs, attirés par les prix croissants de l'immobilier et par la forte demande de logements locatifs, constituent le troisième segment d'acheteurs en importance.

La SCHL prévoit 2 420 mises en chantier d'habitations à Victoria en 2005 et 2 225 en 2006. Ces prévisions d'une forte activité dans la construction d'habitations est conforme à la tendance observée en Colombie-Britannique.

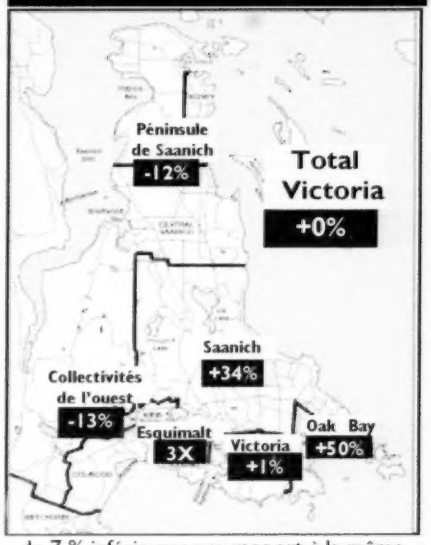


Demande de logements neufs : toujours vive

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait tourner autour de 1 000 unités en 2005 et en 2006, car la demande restera vive. L'activité est actuellement deux fois plus intense qu'entre 1998 et 2000.

De janvier à septembre, les mises en chantier de maisons individuelles ont été

Mises en chantier
Var. en % entre 2004 et 2005



de 7 % inférieures par rapport à la même période l'an dernier. La demande de logements neufs continue d'être alimentée par l'important volume de transactions sur le marché de la revente, la grande confiance des consommateurs, la solide croissance de l'emploi, la progression des prix et les bas taux d'intérêt.

En 2006, l'offre de logements neufs évoluera au rythme de la demande, si bien que le marché restera équilibré. La construction anticipative de maisons demeure faible mais sa légère expansion provoquera une hausse marginale des stocks. La plupart des habitations sont vendues avant leur achèvement, ce qui maintient le marché en équilibre. Le coût élevé des terrains, la hausse des droits d'aménagement et l'escalade des primes d'assurance et du prix des matériaux de construction continuent de donner du fil à retordre aux constructeurs.

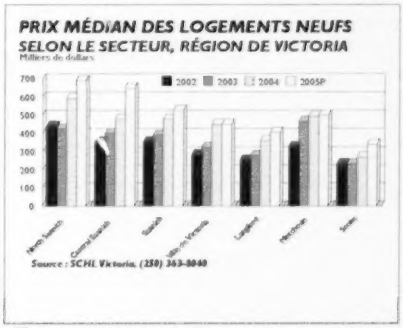
Le marché de la rive ouest consolidera sa position dominante sur le marché du neuf de la région de Victoria, sa part de marché passant de 59 % en 2004 à près de deux tiers en 2005. Parmi les sous-marchés constitués d'une seule municipalité, Langford, dont la part du marché du neuf de la région s'établit à 30 % en 2005, deviendra le plus important, reléguant Saanich, dont la part est de 20 %, au second rang. Sooke, View Royal, Langford, Colwood et Saanich s'accapareront la plus grande part des lotissements qui seront aménagés dans la région d'ici 2008.

Poussée soudaine des prix des habitations neuves

La forte demande et la hausse des coûts de construction poussent les prix des habitations neuves vers de nouveaux sommets. On prévoit que le prix médian des logements neufs augmentera de 15 % en 2005 et de 5 % en 2006.

La hausse des prix des lots et des habitations signifie que les acheteurs de nouveaux logements abordables en banlieue ont moins de choix. View Royal, Langford, Colwood et Sooke offrent généralement des constructions neuves modestes et, dans plusieurs quartiers, les prix y sont plus abordables.

Les maisons neuves haut de gamme sont généralement construites à Saanich, North Saanich, Oak Bay et sur de grandes propriétés dans les collectivités de l'ouest.



Trois-quarts des habitations construites en 2005 et 2006 sont des maisons de deux étages et leur prix médian en 2005 atteint 470 000 $. On prévoit en outre que le prix médian des maisons à un étage et demi grimpera de 400 000 $ en 2004 à 433 000 $ en 2005. La moitié des maisons à un étage afficheront un prix inférieur à 360 000 $, comparativement à 280 000 $ en 2004.

Suite à la page 4

Marché du neuf... suite de la page 3

La pénurie de maisons en rangée neuves persiste

Malgré un rythme élevé de production de maisons en rangée en 2005, la demande demeure forte et la pénurie d'offre persiste. Au cours des 15 prochains mois, on prévoit entre 150 et 165 mises en chantier annuellement, une hausse par rapport aux 122 en 2004.

De janvier à septembre 2005, 120 maisons en rangée ont été commencées, comparativement à 86 à la période correspondante en 2004. En septembre 2005, 21 maisons en rangée récemment achevées étaient à vendre, soit trois fois plus qu'un an plus tôt. Les ventes de maisons en rangée neuves sont de 40 % supérieures à celles de la période correspondante en 2004.

Le prix élevé des terrains, causé par la pénurie de sites zonés et viabilisés pour les maisons en rangée, freine la construction de logements de ce type. Cette année, la part de marché des maisons en rangée conçues pour des familles, c'est-à-dire comptant trois chambres ou plus, est supérieure à 70 %. Cette part ne cesse de croître : de 42 % en 2001, elle est a grimpé à 47 % en 2002, à 56 % en 2003 et à 69 % en 2004.

En 2005, on prévoit que l'important volume de transactions et l'offre limitée de nouvelles unités se traduira par une hausse de 5 % du prix médian des maisons en rangée, ce qui porterait le prix d'une maison neuve en rangée de trois chambres à 350 000 $. On prévoit aussi une progression de prix de près de 5 % en 2006.

Expansion du marché des appartements en copropriété neufs

Plusieurs projets de construction d'appartements en copropriété neufs sont en préparation et on s'attend à ce le nombre des mises en chantier en 2005 et en 2006 soit comparable à celui de 2004, ce qui signifie que les constructeurs maintiendront un rythme effréné jusqu'en 2007. Parallèlement, les mises en chantier dans le segment des logements locatifs seront peu nombreuses. Toutefois, la forte demande sur le marché locatif sera satisfaite en partie par les copropriétés données en location par des investisseurs.

Cet automne, les stocks dans la région de Victoria demeurent limités, le nombre des appartements en copropriété neufs achevés et non vendus ne dépassant pas 28 en septembre. Étant donné le grand nombre de logements en construction (1 167 en septembre 2005), on estime que l'offre est excédentaire dans ce segment du marché. Cependant, plus des deux tiers de ces logements ont déjà trouvé preneur, ce qui témoigne de la vigueur de la demande.

Pendant les trois premiers trimestres de 2005, 649 appartements en copropriété ont été achevés et 636 se sont vendus, de sorte que les stocks demeurent peu élevés. La vive demande de copropriétés de luxe, de logements branchés situés au centre-ville et d'unités modestes en banlieue alimente les ventes.

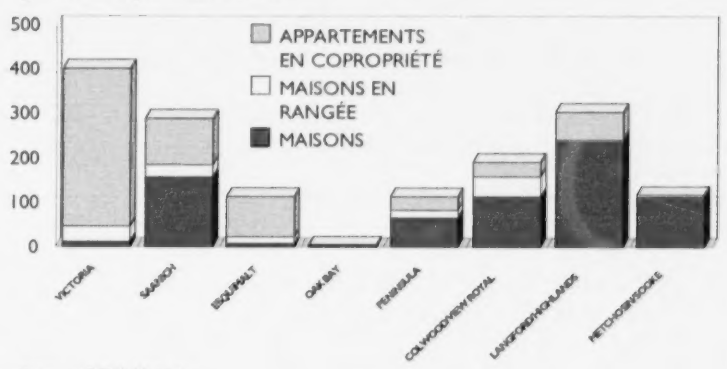
Cette année, beaucoup de logements de une chambre se vendent entre 140 000 $ et 160 000 $ et une bonne partie des unités de deux chambres entre 200 000 $ et 220 000 $. Bon nombre d'appartements avec vue et services et commodités se vendent à des prix sensiblement supérieurs.

Après avoir baissé en 2003 et remonté l'année suivante, le prix médian des appartements en copropriété devrait continuer son ascension jusqu'à la fin de 2006, notamment à cause de la montée des coûts de construction et de la vigueur de la demande.

Au cours des prochains mois, les appartements en copropriété de luxe neufs situés dans des emplacements privilégiés (vue ou accès à la mer) maintiendront une pression à la hausse sur les prix. Toutefois, les variations de la gamme de produits en 2005 et en 2006 limiteront la progression du prix médian de ces appartements : on s'attend cette année à une offre modérée de logements de luxe, d'une part, et d'appartements offerts à prix abordable ou intermédiaire, d'autre part. Le prix médian des appartements en copropriété neufs progressera de 289 000 $ en 2005 à 299 000 $ en 2006.

La plupart des copropriétés mises en chantier seront situées sur des sites aménagés de la ville de Victoria, et les autres, sur ceux de Sidney, de Central Saanich, d'Esquimalt, de Saanich et de la rive ouest. Langford et Colwood domineront les marchés de la rive ouest.❖

MISES EN CHANTIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT, RÉGION DE VICTORIA
Janvier-septembre 2005



Source : SCHL Victoria

Les marchés de la rive ouest mènent le bal en 2005 à Victoria.

Prix des terrains en hausse, ventes stables

Les prix des terrains pour maisons individuelles atteignent de nouveaux sommets cette année dans l'agglomération de Victoria, où le volume des transactions est comparable à celui de l'an dernier. C'est sur la rive ouest que le marché est le plus animé, le nombre de transactions diminuant ailleurs dans la région en raison d'une offre insuffisante.

Pour la période de six mois ayant pris fin en septembre 2005, le prix médian des terrains viabilisés a atteint 329 000 $ à Saanich, 304 500 $ à North Saanich, 227 000 $ à Central Saanich, 143 500 $ à Langford, 265 000 $ à Colwood et 265 000 $ à Metchosin.

Les ventes de terrains pour logements collectifs dans la région de Victoria restent limitées, car peu d'ensembles de maisons en rangée ou d'appartements ont été commencés sur les terrains vendus récemment. Cette année, les prix des terrains par logement se situent entre 37 000 et 65 000 $ pour les appartements et entre 65 000 et 99 000 $ pour les maisons en rangée.

L'offre de terrains pour maisons individuelles demeure vigoureuse depuis qu'elle a bondi en 2003 (voir le graphique ci-dessous) car des lots sont créés dans la région de la capitale. L'offre alimentera la demande à mesure que des lots nouveaux, la plupart sur la rive ouest, arriveront sur le marché d'ici la fin de 2006.

La rareté persistante des terrains dans le noyau urbain et les coûts croissants de la construction diminueront l'offre de maisons abordables au cours de 2006. La construction résidentielle s'intensifie en 2005 et 2006, et l'offre insuffisante de lots dans l'ensemble de la région fait augmenter les prix des terrains. De nouveaux lotissements à Sooke, Langford, Colwood et View Royal amélioreront l'offre de terrains jusqu'à la fin de 2006. ❖

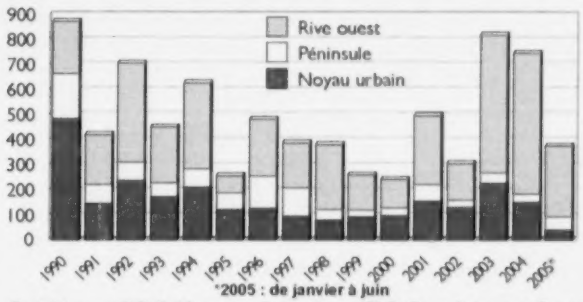
Taux d'inoccupation bas et stables

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs devrait demeurer bas jusqu'à la fin de 2006. On prévoit que le taux d'inoccupation de 0,6 % enregistré l'an dernier se maintiendra cette année, puis affichera une légère tendance à la hausse en 2006. La hausse annuelle du loyer moyen sera supérieure au taux d'inflation et dépassera les 3 %. En 2006, le choix d'appartements locatifs sera restreint dans la plupart des sous-marchés de la région de Victoria. Les pénuries de logements inoccupés et les augmentations de loyers n'épargneront pas le marché des maisons en rangée locatives en 2005 et 2006.

Le marché locatif influera peu sur les collectifs d'habitations construits en 2005 et 2006. Certains facteurs continuent de faire obstacle à la construction de logements locatifs : le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux, le fait que l'industrie n'ait pas répondu de manière satisfaisante aux encouragements municipaux à construire des logements à prix abordable et l'insuffisance du financement public à but non lucratif. Estimant que ces obstacles rendent non rentables la construction d'ensembles locatifs, les investisseurs rechercheront d'autres occasions de placement : ensembles à usage mixte, marchés à créneaux, collectifs d'habitations en copropriété ou immeubles commerciaux.

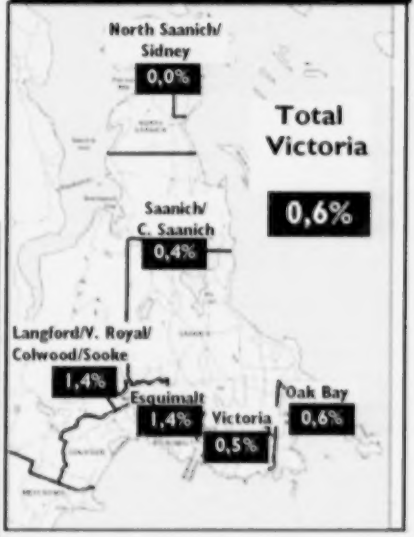
CRÉATION DE TERRAINS À BÂTIR SELON LE SECTEUR, RÉGION DE VICTORIA

Nombre de terrains créés à des fins de construction résidentielle



Graphique : SCHL Victoria Données : CRD Development Review

Marché locatif de Victoria, 2004
Taux d'inocc. moyen des appart.



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le **marché des logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu des produits offerts ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@schl.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à **www.schl.ca**

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Croissance économique forte et soutenue en 2006

Dans la région de Victoria, la croissance économique sera aussi vigoureuse que celle de la Colombie- Britannique en 2005 et en 2006. La SCHL prévoit que la croissance du PIB provincial s'établira à 3,5 % en 2005 et à 3,3 % en 2006.

Un solde migratoire en hausse alimentera le marché de l'habitation jusqu'à la fin de 2007. Les améliorations en matière de migration catalysent l'essor du marché de l'habitation partout dans la province. L'année dernière, les mouvements migratoires entre la Colombie-Britannique et les autres provinces se sont soldés par un accroissement net de 7 080 habitants. On prévoit que ce solde augmentera à 9 000 en 2005 et à 10 500 en 2006. L'immigration internationale se poursuit à un rythme régulier (de 27 000 à 29 000 migrants par année).

La population de la région de Victoria devrait s'accroître de 1,2 % l'an prochain, et compter 342 800 habitants. En 2006, le solde migratoire à Victoria progressera conformément aux tendances provinciales, pour se chiffrer à 3 050, comparativement à 2 700 en 2005.

À Victoria, l'emploi devrait augmenter de 3,2 % cette année, puis de 2,2 % en 2006. La construction, le commerce de détail ainsi que la finance, les assurances et l'immobilier sont les branches d'activités où l'emploi croît le plus rapidement. Une croissance plus lente est prévue dans les soins de santé, la fabrication, ainsi que dans le secteur primaire et dans le domaine de la défense. Il ne devrait y avoir aucune croissance dans les administrations publiques.

Le taux de chômage dans la région de Victoria devrait se maintenir à 5 % au cours des 18 prochains mois. Il est passé sous la barre des 4 % au milieu de 2005, après avoir atteint 5,3 % l'an dernier, ce qui constituait alors le taux le plus bas des deux décennies précédentes. Le taux de chômage de la Colombie-Britannique se maintiendra à près de 6,1 % en 2005 et en 2006.

En juin 2005, la valeur des grands travaux d'immobilisations proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria était de 4,7 milliards de dollars, soit 1,8 milliard de plus qu'à l'automne précédent. Parmi les principaux projets devant se concrétiser en 2005 ou en 2006, il y a l'ensemble Castara, le complexe Dockside Green, le réaménagement de l'hôtel Oak Bay Beach et celui de la gare maritime de la rue Belleville.

D'autres chantiers déjà amorcés prendront plusieurs années à se réaliser, notamment l'agrandissement de l'aéroport international de Victoria et de l'Université de Victoria, les ensembles Railyards, Selkirk Waterway et Bear Mountain Golf Resort, les améliorations de la base des forces canadiennes Esquimalt, le domaine Sun River, le complexe résidentiel et industriel de Cordova Bay Road et la collectivité de Royal Bay.

C'est sous l'impulsion des secteurs du tourisme, de la construction, de l'enseignement, de la haute technologie et de la production cinématographique que se poursuit l'expansion de l'économie de la région de Victoria. Le marché technologique de Victoria est le plus important de la province après celui de Vancouver.

L'expansion du secteur du tourisme devrait se poursuivre en 2006. Au cours de l'été, le nombre de croisiéristes a augmenté de 10 % comparativement à l'été 2004. Quant au nombre de voyageurs aériens, il est en hausse de 6 % en 2005. Selon BC Ferries, le trafic vers Victoria cette année est légèrement inférieur à celui de l'année précédente. Le taux de fréquentation des hôtels de Victoria au cours des neufs premiers mois de l'année a été le plus élevé des six dernières années. Tourism Victoria prévoit une croissance modérée des recettes touristiques en 2005 et en 2006.

Au cours des années à venir, l'économie de la région de Victoria sera fortement stimulée par des investissements institutionnels d'une ampleur croissante, notamment de grands projets à Royal Roads University, à la base des forces canadiennes Esquimalt et à l'Université de Victoria. ❖

Hausse des taux hypothécaires en 2006

Les taux hypothécaires augmenteront de 0,25 % en 2005, puis de 0,50 % l'an prochain.

Les taux de prêts hypothécaires à montant fixe à un an, à trois ans et à cinq ans augmenteront légèrement, mais demeureront respectivement dans des fourchettes allant de 4,75 à 5,75, de 5,25 à 6,25 et de 5,50 à 6,50 %.

Les réductions de taux hypothécaires resteront un important instrument concurrentiel pendant la période visée par les prévisions. ❖

Logements moins abordables

Une augmentation des taux hypothécaires et des prix des habitations se traduit par une hausse du revenu admissible pour l'achat d'un logement. En 2006, on prévoit que le revenu admissible atteindra un niveau record : il faudra un revenu de 115 702 $ pour acquérir une maison de prix moyen, comparativement à 109 968 $ en 2005.

Ces chiffres pour la région de Victoria sont établis au moyen de taux d'intérêt réels, du prix S.I.A® moyen jusqu'en 2004 et des prévisions de la SCHL pour 2005 et 2006 (voir page 8 pour de plus amples informations). ❖

Le groupe intersectoriel Housing Affordability Partnership (HAP) travaille à mettre en lumière les nouveaux enjeux et débouchés dans le domaine de l'habitation.
www.housingaffordability.ca

Renseignements : **Lee F. King**, représentant de la SCHL, 250-363-8060; lking@schl.ca

L'Observateur du logement au Canada 2004 est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

Un survol complet des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Ce précieux outil permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à **www.schl.ca**

MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

FORTE CROISSANCE DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

Dans la région de Victoria, l'expansion du marché de la rénovation se poursuivra. Tant la valeur financière des rénovations que le nombre de travaux entrepris en 2006 devraient augmenter par rapport à 2005.

Depuis 2002, la robustesse du marché de la revente ne se dément pas et soutient l'expansion du marché de la rénovation. Beaucoup d'acheteurs préfèrent acquérir et faire des travaux à une habitation existante plutôt que d'opter pour un logement neuf. Les coûts élevés des lots et de l'aménagement, ainsi que le vieillissement du parc de logements ont pour conséquence que, durant cette décennie, les rénovations dépasseront sensiblement les niveaux enregistrés durant les années 1990 partout à Victoria.

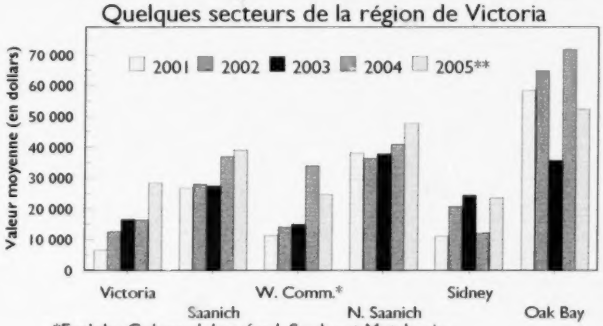
De janvier à septembre 2005, le nombre de permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région a augmenté de 9 % par rapport à la période correspondante en 2004. La hausse la plus importante a été enregistrée à Oak Bay, où le nombre de permis s'est accru de 54 % par rapport à 2004, suivie de Langford et de View Royal, où les augmentations ont été respectivement de 34 % et de 32 %. Les villes de Victoria, Saanich et Oak Bay s'accaparent plus des deux tiers de tous les permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région de Victoria.

Durant la période de janvier à septembre 2005, la valeur moyenne des rénovations a augmenté de 7 % dans l'agglomération, par rapport aux mêmes mois en 2004. Oak Bay arrive premier, la valeur moyenne des permis de rénover y ayant atteint 52 425 $. North Saanich suit, avec 47 871 $. Dans les autres secteurs, la valeur des permis émis varie en moyenne entre 17 201 et 39 024 $

La tendance à la hausse de la valeur des rénovations effectuées s'explique par l'envergure plus grande des travaux et la montée des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre. Les propriétaires de la région et les nouveaux acheteurs privilégient l'aménagement de terrasses et d'ajouts; viennent ensuite la rénovation des bureaux à domicile, d'appartements accessoires et de pièces réservées à l'utilisation récréative des médias et d'autres projets plus traditionnels touchant la cuisine et les salles de bain.

Valeur moyenne des rénovations

Quelques secteurs de la région de Victoria



*Englobe Colwood, Langford, Sooke et Metchosin

**2005 : janv.-sept. SOURCE : Municipal Building Permit Reports

RAPPORTS DE 2005 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement*** **du printemps 2005**, publiés par la SCHL. Suivez l'évolution du marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour obtenir d'autres rapports et services de la SCHL et ainsi accroître votre avantage concurrentiel, communiquez avec Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél : (250) 363-8040
- Pour obtenir des renseignements sur l'habitation, visitez notre site Web, à **www.schl.ca**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez communiquer avec Peggy Prill.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement
1675, rue Douglas, bureau 150
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8050 Télécopieur : (250) 995-2640
Courriel :
pprill@schl.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Région de Victoria

Octobre 2005

MARCHÉ DE LA REVENTE	2003	2004	2005P	2006P	Variation
Inscriptions S.I.A.®	9,063	10,329	10,400	9,900	-4.8%
Ventes S.I.A.®					
Maisons individuelles	4,477	4,285	4,300	4,220	-1.9%
Maisons en rangée	744	714	775	725	-6.5%
Appartements en copropriété	1,712	2,018	2,390	2,050	-14.2%
TOUS CES LOG. CONFONDUS	*6,933*	*7,017*	*7,465*	*6,995*	*-6.3%*
Prix S.I.A.®					
Maisons individuelles	328 005 $	386,045 $	458,000 $	480,000 $	4.8%
Maisons en rangée	246,500 $	299,275 $	335,000 $	342,000 $	2.1%
Appartements en copropriété	183,493 $	216,661 $	235,000 $	242,000 $	3.0%
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Tous logements confondus	2,008	2,363	2,420	2,225	-8.1%
Maisons individuelles	969	1038	1050	990	-5.7%
Maisons jumelées	91	141	95	85	-10.5%
Maisons en rangée	206	122	165	150	-9.1%
Appartements en copropriété	600	1058	1065	950	-10.8%
Logements locatifs	142	4	45	50	11.1%
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Tous logements confondus	106	96	119	144	21.0%
Maisons individuelles ou jumelées	62	59	64	72	12.5%
Maisons en rangée	21	15	20	22	10.0%
Appartements en copropriété	23	22	35	50	42.9%
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	349 900 $	399 000 $	460 000 $	485 000 $	DIV0
Maisons en rangée de trois chambres	258 450 $	334 900 $	350 000 $	368 000 $	DIV0
Appart. en copropriété de 2 chambres	267 500 $	284 900 $	289 000 $	299 000 $	DIV0
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (oct.)	1.1%	0.6%	0.9%	1.2%	
Variation du loyer des appart.	2.5%	1.7%	3.0%	3.5%	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaires (3 ans)	6.43%	5.65%	5.64%	6.00%	
Croissance de l'emploi	2.0%	1.6%	3.2%	2.2%	
Migration nette	2,080	2,200	2,700	3,050	

P = Prévisions de la SCHL

© 2005, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.